

서울특별시고시 제2020 - 430호

**도시관리계획(문정택지 지구단위계획구역 및 지구단위계획)
결정 및 지형도면 고시**

2020년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2020.07.08.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(문정택지 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 신규결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 10월 29일
서울특별시장

1. 결정취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 문정택지지구의 지구단위계획구역으로 지정, 지구단위계획으로 관리토록 되어 도시관리계획을 신규 수립코자 함

2. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	문정택지 지구단위계획구역	송파구 문정동 150번지 일대	-	증) 447,135	447,135	

※ 택지내 하수도 시설은 제외(문정도시개발사업지구에 포함)

■ 지구단위계획구역 변경사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	문정택지 지구단위계획구역	• 신규지정 : 증) 447,135㎡	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 및 제2항에 의거 「택지개발 촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구는 사업이 끝난 후 10년이 경과한 지 역은 지구단위계획 구역으로 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		447,135	-	447,135	100.0	
주거 지역	합 계	399,863	-	399,863	89.4	、
	제1종일반주거지역	3,105	-	3,105	0.7	
	제2종일반주거지역(7층)	11,831	-	11,831	2.6	
	제2종일반주거지역	2,113	-	2,113	0.5	
	제3종일반주거지역	359,595	-	359,595	80.4	
	준주거지역	23,219	-	23,219	5.2	
자연녹지지역		22,365	-	22,365	5.0	
생산녹지지역		24,907		24,907	5.6	

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

(단위 : 개소)

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	11	5,908.0 (3,436.0)	74,725.7	2	481	9,484.0	5	3,974.0 (1,502.0)	31,148.9	4	1,453	34,092.8
대로	2	4,665.0 (2,193.0)	58,537.8	-	-	-	1	3,340 (868)	24,957	1	1,325	33,580.8
중로	2	606	11,483.9	1	451	9,124	1	155	2,359.9	-	-	-
소로	7	637	4,704.0	1	30	360	3	479	3,832.0	3	128	512.0

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	82	30~50	보조 간선도로	3,340 (868)	강남구 개포동 69	송파구 가락동 660-1	일반 도로	-	서고17호 (90.5.9)	()는 지구내
기정	대로	3	181	25	보조 간선도로	1,325	송파구 가락동 660-2잡	송파구 문정동135-7잡	일반 도로		건설부고시 제180호 (86.5.2)	
기정	중로	1	316	20	보조 간선도로	451	송파구 가락동241-5잡	송파구 문정동 199답	일반 도로		건설부고시 제180호 (86.5.2)	
기정	중로	2	306	15	국지 도로	155	송파구 가락동 695전	송파구 가락동 819잡	일반 도로		건설부고시 제180호 (86.5.2)	
신설	소로	1	A	12	국지 도로	30	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반 도로			
신설	소로	2	A	8	국지 도로	158	송파구 가락동 150-18도	송파구 가락동 150-18도	일반 도로			
신설	소로	2	B	8	국지 도로	162	송파구 가락동 150-19도	송파구 가락동 150-19도	일반 도로			
신설	소로	2	C	8	국지 도로	159	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반 도로			
신설	소로	3	A	4	국지 도로	34	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반 도로			
신설	소로	3	B	4	특수 도로	36	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	보행자 전용도로			
신설	소로	3	C	4	국지 도로	58	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반도로			

■ 도로 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-A	•신설 - 폭원 : 12m, - 연장 : 30m	•택지개발사업 시 기 조성된 도로의 도시계획시설 도로로 관리
-	소로 2-A	•신설 - 폭원 : 8m, - 연장 : 158m	
-	소로 2-B	•신설 - 폭원 : 8m, - 연장 : 162m	
-	소로 2-C	•신설 - 폭원 : 8m, - 연장 : 159m	
-	소로 3-A	•신설 - 폭원 : 4m, - 연장 : 34m	
-	소로 3-B	•신설 - 폭원 : 4m, - 연장 : 36m	
-	소로 3-C	•신설 - 폭원 : 4m, - 연장 : 58m	

나. 공간시설(변경없음)

1) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	(1)	공원	근린공원	문정동 150-5	10,528.6	-	10,528.6	건설부고시 제180호 (86.5.2)	가락동 223일원
기정	(2)	공원	근린공원	문정동 150-8	10,206.5	-	10,206.5	건설부고시 제180호 (86.5.2)	가락동 659일원
기정	(1)	공원	어린이공원	문정동 150-6	1,560.2	-	1,560.2	건설부고시 제180호 (86.5.2)	문정동 180일원
기정	(2)	공원	어린이공원	문정동 150-3	1,596.1	-	1,596.1	건설부고시 제180호 (86.5.2)	가락동 781일원
기정	(3)	공원	어린이공원	문정동 150-11	1,545.1	-	1,545.1	건설부고시 제180호 (86.5.2)	가락동 852일원

※ 기결정 된 공원시설의 위치는 변경된 주소로 변경

2) 녹지

■ 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	녹지	원충녹지	문정동 150-15	8,858.8	-	8,858.8	건설부고시 제180호 (86.5.2)	송파대로변 서측

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	공공청사	공공의 청사	문정동 150-17 일원	2,113.0	-	2,113.0	건설부고시 제415호 (86.9.23)	가락동 695일원

※ 주민센터, 파출소, 우체국

2) 학교

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	학교	초등학교	문정동 150-10	11,830.9	-	11,830.9	건설부고시 제180호 (86.5.2)	가락동 797일원

※ 학교 건축범위 결정 (서고 제2007-442호, '07.12.6.)
: 건폐율 : 30%이하, 용적률 : 120%이하, 층수 : 5층이하

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 최대개발규모

적용구역	최대개발규모	비고
간선부(중대로변)	2,500㎡ 이하	기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우는 예외
이면부	1,500㎡ 이하	-

나. 가구 및 획지계획

구분	계획기준		비고
	기정	변경	
자율적 공동개발 (권장)	-	• 대지경계선을 접하는 인접필지간에 서로 합의하여 최대개발규모 이내에서 해당 적용원칙을 준수한 경우	시행지침 참조

■ 가구 및 획지 결정 조서

구 분	도면 번호	가구 번호	면적	필지		비고
				위 치	면적(㎡)	
신설	-	BL1	304.375.0	문정동 150	237,830.7	공동주택용지
				문정동 150-1	65,184.3	
		2		문정동 150-20	1,360.0	
신설	-	BL2	10,850.5	문정동 150-2	10,850.5	
신설	-	BL3	2,228.7	문정동 150-4	809.8	-
				문정동 150-21	665.7	
				문정동 150-22	391.4	
				문정동 150-23	361.8	
신설	-	BL4	2,264.6	문정동 150-24	532.5	
				문정동 150-25	532.6	
				문정동 150-26	1,199.5	

구 분	도면 번호	가구 번호	면적	필지		비고
				위 치	면적(㎡)	
신설	-	BL5	1,194.3	문정동 150-27	596.8	
				문정동 150-28	597.5	
신설	-	BL6	2,523.3	문정동 150-29	537.3	
				문정동 150-30	537.0	
				문정동 150-31	362.2	
				문정동 150-32	362.1	
				문정동 150-35	362.4	
				문정동 150-36	362.3	
신설	-	BL7	723.4	문정동 150-33	361.8	
				문정동 150-34	361.6	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유서	비고
신설	• 가구 신규 지정 - BL1 ~ BL7	• 계획적 개발유도 및 토지의 효율적 관리를 위해 가구번호 및 면적 결정	

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태에 관한 결정 조서

가. 건축물의 용도

1) 불허용도

- 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표1의 ‘용도별 건축물의 종류’에 의함

구분	도면기호		불허용도	비고
신규	BL2	A	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장(지식산업센터 제외) - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 - 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설 - 건축법 시행령 별표1 제29호의 야영장 시설	준주거 지역
	BL3			
	BL4			
	BL5			
	BL6			
	BL7			

※ 공동주택용지는 별도 결정

2) 권장용도

구분	도면기호	권장용도	비고
신규	BL2	1 - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 (오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외)제외)	
	BL3		
	BL4		
	BL5		
	BL6		
	BL7		

- ※ 전층 권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 주차장을 제외한 지상층 연면적의 20% 이상인 경우
 ※ 공동주택용지는 별도 결정

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이) 결정조서

1) 건폐율 계획

구분	계획내용	비고
준주거지역	60%이하	

- ※ 공동주택용지는 별도 결정

2) 용적률 계획

■ 용적률 적용 기준

구분	기정			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
준주거지역	300%이하	400%이하	법적용적률의 2배이하	

- ※ 공동주택용지는 별도 결정

3) 높이 계획

■ 건축물의 높이 결정조서

구분		항목	계획내용	비 고
준주거지역	간선부	BL2	80m 이하	81.34~83.34m
		BL3	75m 이하	BL3 : 79.84~81.34m
		BL4		BL4 : 80.84~82.34m
	이면부	BL5	35m 이하	BL5 : 80.84~81.34m
		BL6		BL6 : 79.84~80.34m
		BL7		BL7 : 79.34~80.34m

- ※ 비고내용은 비행안전구역 높이제한
 ※ 공동주택용지는 별도 결정

다. 건축물의 건축선·배치·형태 계획

■ 건축물의 건축선·배치·형태 결정조서

구분		적용구역	계획내용	비고
배치	건축한계선	간선부	3m	
		이면부	1~2m	
		BL2 (문정동 150-2)	중대로변, 중대로8길 변 : 10m 완충녹지변, 이면도로(소로2류)변 : 3m	
형태	1층부	- 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 서터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 - 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 - 간선도로에 면한 건축물(진입부)바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치		

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

■ 대지내 공지 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
대지내 공지	전 구역	- 보도부속형 전면공지 : 중대로변, 중대로8길 변 지정 - 차도부속형 전면공지 : 그 외 구역 지정 - BL2(문정동 150-2) : 중대로8길변으로 차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 7m 지정	

나. 교통처리에 관한 계획

■ 차량출입불허구간 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
차량출입불허구간	중대로 변	- 간선가로 변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	

4. 용적률 인센티브

가. 허용용적률의 인센티브

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	중점유도 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	중점유도 인센티브 항목 (30%이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)	공공시설 부지 제공시 등

■ 중점유도 인센티브 운영 기준

구분	항목 및 내용		완화기준	비고
친환경	에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지건축물	기준용적률x 0.04	- 서울시 『녹색건축물설계기준』 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
	대기 환경	저공해 자동차	기준용적률x 0.04	[비주거: 연면적 1만㎡ 이상] - 전체 주차면수의5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의1% 이상 전기차 충전기 설치시
	물환경	중수도 시설 설치	기준용적률 x 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
		빗물관리 시설 설치	기준용적률 x 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
		옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
		녹색 주차장	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	

※ 중점유도 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30%초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 중점유도 인센티브의 대체는 적용 불가

■ 계획유도 인센티브 항목

항 목		세 분	세부계획기준	비 고
계획 유도형	공동 개발	공동개발 권장 자율적 공동개발	기준용적률× α	●2필지 : α=0.1, □ 3필지 : α=0.15 4필지 이상 : α=0.2
	대지내 공지	공개공지 (침상형공지, 쌍지형공지)	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α	●필로티 : α=0.5 개방형 : α=1.0

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}× α	•간선부 : $\alpha=0.5$ •이면부 : $\alpha=1.0$
권장 용도	전층 (연면적 기준)	기준용적률×(권장용도면적/전층연면적)×1	•20%이상 설치시(주차장제외)
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.2	•건물내부 또는 대지내설치시

④ 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 결정조서

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항 제9호의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 전면공지의 조성방법의 변경
3. 통로의 성격 설치계획 (보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치) 등
4. 민간부문 시행지침의 변경에 대한 사항 (경미한 변경 범위에 한함)

2. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부

(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

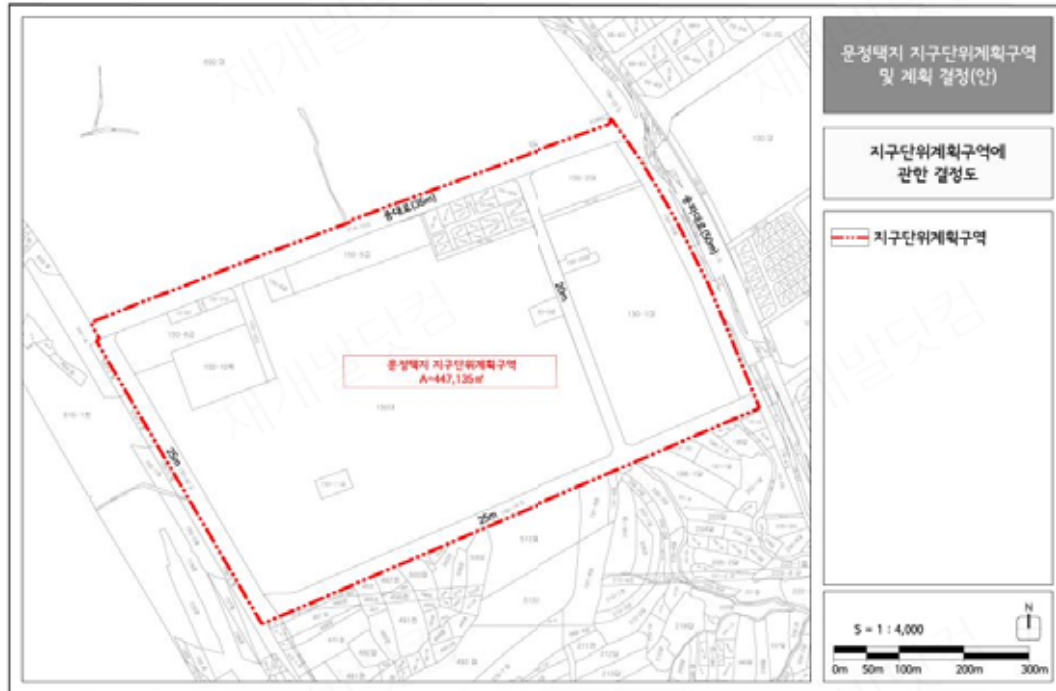
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항의 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고, 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함

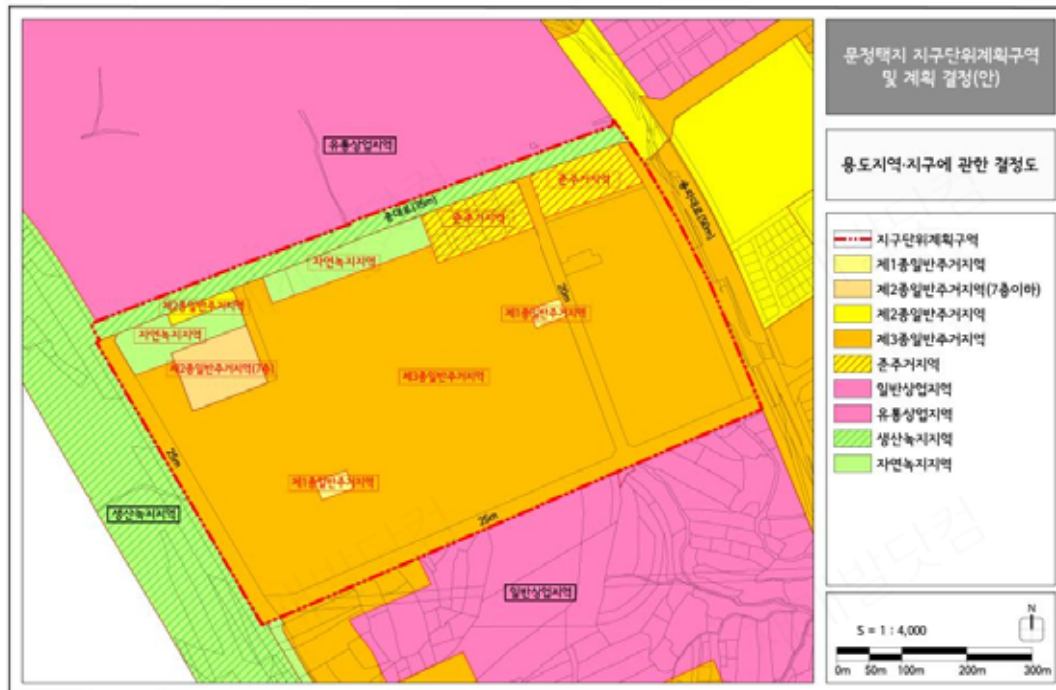
4. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390) 및 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3001)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



■ 용도지역·지구에 관한 결정도



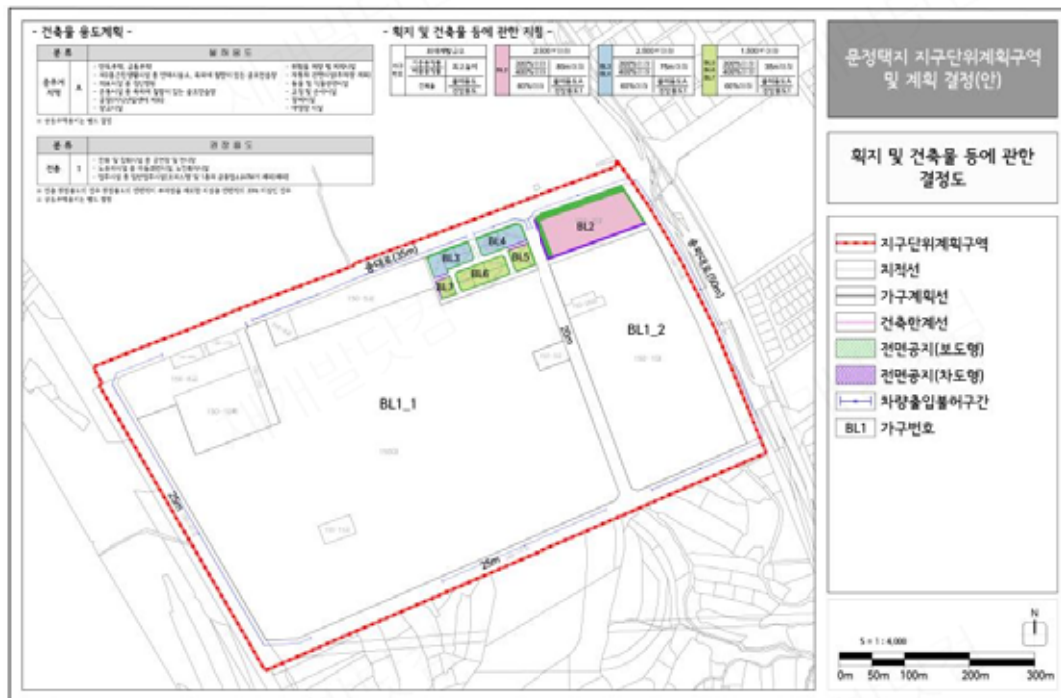
■ 도시기반시설에 관한(기정)도



■ 도시기반시설에 관한(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ **획지 및 건축물 등에 관한 결정도(준주거지역 확대)**

